



Revista do Curso de Direito do Centro Universitário Brazcubas
V3 N1: Junho de 2019

CONFLITOS NAS RELAÇÕES DE VIZINHANÇA GERADOS PELO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

*CONFLICTS IN THE NEIGHBORHOOD RELATIONS GENERATED BY THE ABNORMAL USE OF
PROPERTY*

Flávia Aparecida de Oliveira Santos¹; Adilsen Claudia Martinez²

RESUMO

O intuito do presente artigo é fazer considerações acerca do direito de vizinhança e seus conflitos. É inevitável que no exercício da posse da propriedade as restrições e limitações gerem conflitos entre prédios ou residências vizinhas. Para melhor entender o direito de vizinhança e o uso anormal da propriedade, faz-se necessário conhecer seus conceitos e limitações.

Palavras-chave: direito de vizinhança – vizinhança – anormal – direito de propriedade.

ABSTRACT

The purpose of this article is to make considerations about the right of neighborhood and its conflicts. It is inevitable that in the exercise of ownership of the property the restrictions and limitations generate conflicts between neighboring buildings or residences. To better understand the right of neighborhood and the abnormal use of property, it is necessary to know its concepts and limitations.

SUMÁRIO

1-Introdução. 2-Conceito. 3-Uso Anormal da Propriedade. 4-Uso anormal da propriedade e o ordenamento jurídico. 5-Considerações Finais. 7-Referências.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa apresentar os conflitos nas relações de vizinhança gerados pelo uso anormal da propriedade, uma vez que, este direito abrange muito além de divisa de muros e janelas.

De acordo com Maria Helena Diniz, “a vizinhança, por si só, pode dar origem a conflitos, e nela deve imperar não só a solidariedade e a boa-fé entre vizinhos, mas também o

1 Graduanda pela Faculdade de Direito do Centro Universitário Brazcubas

2 Mestrado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Brasil(2002). Professor Associado I da Sociedade Civil de Educação Braz Cubas (Centro Universitário Brazcubas).

exercício da propriedade, atendendo a sua função social³”, ou seja, saber até onde o direito de propriedade pode atingir outros, bem como, o seu mau uso pode gerar conflitos. Neste mesmo diapasão, Venosa, ressalta que propriedade e posse possuem elementos comuns, pois “posse é a forma ordinária de ser exercido o direito de propriedade⁴”, um elemento não tem significância sem a presença do outro. A posse é um instituto que ainda gera controvérsias, seja em relação ao seu conceito, origem ou natureza jurídica, todavia, traz em sua essência o entendimento de possuir algo, ter pleno controle e direito sobre a coisa. Ocorre que quando se trata de propriedade adentramos em um terreno hostil que perece de cuidado e observância.

Para compreender melhor os conceitos do Direito de Propriedade, Posse, Direito de Vizinhança e o uso anormal da propriedade que é o foco deste trabalho, foi realizada pesquisa bibliográfica, utilizando estudos de grandes doutrinadores, assim como, pesquisas em sites de direito, para fundamentar e discorrer sobre o tema.

2 CONCEITO

Quando falamos do uso anormal da propriedade primeiramente devemos entender a supremacia do ordenamento jurídico em relação à propriedade que a define como: “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que, injustamente a possua ou detenha”. Também é sabido que, o direito de propriedade é um direito fundamental do cidadão previsto no artigo 5º da Carta Magna em seus incisos XXII a XXVII.

Nesse diapasão, observa Diniz o vislumbre de que a propriedade tem função social e não abrange mais apenas os interesses individuais do proprietário. No momento que há uma sociedade, coletividade ou vizinhança, os interesses da propriedade passam a ser mútuo, tendo de respeitar os limites alheios, “busca-se equilibrar o direito de propriedade como uma satisfação de interesses particulares, e sua função social, que visa atender ao interesse público e o cumprimento de deveres para com a sociedade⁵”.

Já na ótica de Neto, “a propriedade é dentro dos Direitos das coisas, o mais abrangente e amplo de todos, pois implica na sujeição da coisa ao por do indivíduo em todos os aspectos⁶”. Um direito que o proprietário possui de usar, gozar e dispor da coisa sem a anuidade e

3 Diniz, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, p. 313

4 Venosa, Silvio de Salvo. Direito Civil – Direitos Reais, p. 30.

5 Diniz, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, p. 128

6 Neto, Michel Cutaint. Direito de Vizinhança, p. 28

interferência de outrem. Assim como, considera a coletividade um sujeito passivo na relação e participa apenas como violador do direito real impetrado à propriedade.

Como vimos, estipula a norma em seu artigo 1228 do Código Civil Brasileiro que o proprietário tem o direito de usufruir e dispor do seu bem. Ocorre que, o caput contrapõe o § 2º do referido artigo que diz “são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”, ou seja, conforme discutido anteriormente, a propriedade tem sua função social, limitando-se a não causar ônus a outrem, e nesse ensejo entramos nos conflitos gerados nas relações de vizinhança.

Mas o que é o Direito de Vizinhança?

Quem nunca ouviu o ditado: “o seu direito termina onde começa o do outro”, pois bem, Direito de Vizinhança nada mais é que a limitação existente no gozo da propriedade respeitando o convívio na sociedade em geral.

A respeito do assunto, Diniz⁷ transcreveu o conceito formulado por Daibert, “Direitos de vizinhança são limitações impostas por normas jurídicas a propriedades individuais, com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência social”.

Muito embora, o Direito de Propriedade transmita a falsa ideologia de que o proprietário tem o direito de gozar de sua propriedade como almeja, o direito de vizinhança traz o oposto. O uso da propriedade deve ser exercido sem que haja prejuízo à propriedade vizinha, sem excessos e dentre os limites estabelecidos.

Posto isto, entende-se que o Direito de Propriedade em consonância com o Direito de Vizinhança, visa proteger a relação jurídica real do possuidor e seu bem, para impedir que o uso indevido ou anormal da propriedade possa prejudicar ou lesar terceiros existentes nessa relação, os confinantes.

3 O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Ao tratar o direito de vizinhança, entendemos que o proprietário ou possuidor não pode gozar da propriedade de maneira que prejudique a segurança, o sossego, a tranquilidade e a saúde dos que convivem nas proximidades. Salienta Diniz, “Limita-se o direito de propriedade quanto à intensidade de seu exercício em razão do princípio geral que proíbe ao

⁷ Diniz. Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, p. 314

indivíduo um comportamento que venha a exceder o uso normal de um direito”⁸, podendo trazer sanções caso os direitos alheios sejam infringidos, como destaca:

“Se prejuízos houver do exercício anormal de um direito, ultrapassando os limites impostos à zona de garantia de cada um, cabe ao prejudicado um direito de reação, pois, como ensina Delliannis, cada indivíduo tem o seu domínio garantido, a sua zona de garantia, e cada indivíduo tem o dever de respeitá-lo”⁹.

Posto isto, considera-se anormal o uso da propriedade quando há excessos advindos do proprietário ou possuidor, causando dano ou prejudicando o sossego, a segurança e a saúde de outrem. Esse dano pode tratar-se de imóvel comercial em área não comercial, ruídos excessivos, uso indevido da propriedade, passagem forçada, infiltração ou até mesmo limitação de uma propriedade à outra, excedendo os limites mínimos exigidos.

A esse respeito, adentramos no que concerne ao Sossego, para Rangel “o sossego deve ser encarado como tranquilidade e, maiormente, paz de espírito, valores de cunho essencialmente subjetivo, logo, a sua violação atenta contra o equipamento psíquico do indivíduo e, a partir de tal viés, merece ser encarado como um dos direitos à integridade moral do homem”¹⁰, ou seja, um bem jurídico inestimável para a sociedade.

Sobre a ótica de Diniz, “São ofensas ao sossego os ruídos excessivos que tiram a tranquilidade dos habitantes do prédio confinante, como festas noturnas espalhafatosas em residências, boates [...], clubes”¹¹. Bem como outros ruídos como gritaria, escola de samba, indústrias ou qualquer outro som que ultrapasse os decibéis permitidos pela norma que atrapalhem o sossego, principalmente no que concerne o repouso noturno, essencial para o bem estar e para manter a saúde física e mental.

4 O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE E O ORDENAMENTO JURÍDICO

O Código Civil Brasileiro em seu artigo 188 I, não prevê ato ilícito para àquele que está no exercício regular do direito. Visto que, o artigo 1228 garante ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, neste caso, da propriedade. Ocorre que, mesmo que o ordenamento jurídico brasileiro não possua uma legislação específica para tratar das relações e conflitos de vizinhança, o Novo Código Civil Brasileiro abrange o conceito relativo ao tema em seu artigo 1.277, caput: “O proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e a saúde dos que habitam

8 Diniz. Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, p. 315

9 Ibid., mesma página.

10 Rangel, Taua Verdán. Direitos de vizinhança: comentários ao uso anormal da propriedade.

11 Diniz. Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, p. 316 e 317

provocadas pela utilização de propriedade vizinha”, ou seja, o ordenamento jurídico coíbe o abuso de direito, caso este cause prejuízo ao próximo. A esse respeito vale considerar os entendimentos jurisprudenciais que enriquecem os temas acima abordados:

Ementa: Apelação Cível. Ação de indenização por dano moral. Direitos de vizinhança. Uso nocivo do direito de propriedade. Poluição sonora. Situação que se manteve por aproximadamente três anos. Perturbação do sossego. Dever de indenizar. Quantum mantido. Negaram provimento ao apelo¹²

Ementa: Apelação Cível. Ação Cominatória. Direito de Vizinhança. Perturbação ao Sossego Alheio. Funcionamento de bar em quiosque ao ar livre, com utilização de som mecânico e ao vivo. Ruídos excessivos. Limitações ao direito de propriedade, face ao incômodo causado aos vizinhos. A Constituição Federal, em seu artigo 182, assegura a todos o direito ao meio ambiente saudável e seguro, podendo daí se concluir que o exercício do direito de propriedade não é absoluto, encontrando suas limitações no interesse público e também no interesse privado, ex vi do disposto no artigo 1.277 do CC/02. Abusa do direito de propriedade de imóvel quem o utiliza nocivamente, pondo em risco ou afetando a segurança, o sossego e a saúde dos moradores dos prédios vizinhos. Existindo prova satisfatória do uso nocivo da propriedade, a perturbar o sossego da vizinhança, é de se manter o juízo de procedência da demanda. Recurso improvido. Unânime¹³.

Nos casos em tela, é possível identificar rotundas ponderações, que atualmente, é tema de controvérsias não só para doutrinadores, como também para magistrados. No mesmo sentido que a norma protege o proprietário, ela garante aos vizinhos e afins o direito de reclamar sem juízo as ofensas à saúde, segurança e ao sossego.

Por fim, convém ressaltar que, mesmo no exercício regular do direito, faz-se necessário atentar acerca do uso excessivo do bem tutelado, já que, seu mau uso ou exagero incide em proibição legal, mesmo que sem a intenção de causar danos a outrem.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acerca do Direito de Propriedade e Posse, pode-se concluir que, possuem elementos comuns em seu conceito, considerando a posse a forma ordinária de ser exercer o direito de propriedade.

Nas mais remotas doutrinas já se difundiam as teorias da posse, como um direito de poder sobre a coisa, um direito subjetivo à propriedade, o poder exercido por uma pessoa sobre determinada coisa.

¹² Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Sétima Câmara Cível/ Apelação Cível Nº. 70033119892

¹³ Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Oitava Câmara Cível/ Apelação Cível Nº. 70018092973

Direito de Vizinhança nada mais é que a limitação existente no gozo da propriedade respeitando o convívio na sociedade em geral.

Neste ínterim, ao tratar o direito de vizinhança, entendemos que o proprietário ou possuidor não pode gozar da propriedade de maneira que prejudique a segurança, o sossego e a saúde dos que convivem nas proximidades. Posto que, o uso excessivo da propriedade ou seu mau uso é considerado uso anormal, com sanções previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

Sendo assim, considera-se anormal o uso da propriedade quando há excessos advindos do proprietário ou possuidor, causando dano ou prejudicando o sossego, a segurança e a saúde de outrem.

6 REFERÊNCIAS

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.

DINIZ. Mria Helena; **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 31ª Ed. Editora Saraiva, São Paulo, 2017.

NETO. Michel Cutaint; **Direito de Vizinhança**. Editora de Direito Ltda. São Paulo, 2000.

VENOSA. Sílvio de Salvo; **Direito Civil: Direitos Reais**. 11ª Ed. Editora Atlas SA, São Paulo.2011.

Sites

Andrade, Raissa Nacer Oliveira de, **Direito de vizinhança em condomínio: interferência nociva**, Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=20534 Acesso em 27 de Novembro de 2018 às 20h33min.

Rangel, Tauã Lima Verdán. **Direitos de Vizinhança: comentários ao uso anormal da propriedade**, Disponível em: http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,direito-de-vizinhanca-comentarios-ao-uso-anormal-da-propriedade,38491.html#_ftn10 Acesso em 27 de Novembro de 2018 às 20h33min.

STJ. **STJ aplica normas do Direito de vizinhança para resolver conflitos**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI172678,91041-STJ+aplica+normas+do+Direito+de+vizinhanca+para+resolver+conflitos> Acesso em 27 de Novembro de 2018 às 20h33min.

TOLEDO. Roberto Augusto Resende Magalhães; **Direito de Vizinhança e sua real proteção.** Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/2788/Direito-de-vizinhanca-e-sua-real-protecao> - Acesso em 22 de Novembro de 2018 às 21h14min.

Jurisprudência

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Sétima Câmara Cível/ Apelação Cível N°. 70033119892/ Relatora: Desembargadora Elaine Harzheim Macedo/ Julgado em 25.02.2010.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Oitava Câmara Cível/ Apelação Cível N°. 70018092973/ Relator: Desembargador Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes/ Julgado em 12.03.2009.